

Qui doit payer la Taxe Fonciere le propriétaire du terrain ou le propriétaire du local ???

Par **ornella**, le **23/01/2020** à **13:05**

Bonjour à tous,

Nous sommes une petite copropriété , immeuble de 45 logements ,

Dans la copropriété sur le petit parking il y a un local transformateur qui dessert notre immeuble et aussi quelques autres habitations dans la rue.

Sur le règlement de copropriété (de 1960 lors de la construction de l'immeuble) il est bien indiqué que nous avons conclu un bail avec EDF pour leur Louer une parcelle de terrain de l'immeuble soit environ 10m2 pour l'implantation du local transformateur électrique , Et c'est EDF qui a construit ce local.

Le montant de cette Location correspondait à l'époque à 1 euro par AN actuellement , ce que nous avait indiqué le Syndic il y a 2 ans suite à notre demande , il n'y a jamais eu d'augmentation depuis 1960 et nous n'avons jamais vu cette somme figurer en Credit sur les comptes de la copropriété !!!

Bref cela n'est pas tant le problème .

L'important est que c'est nous les copropriétaires qui payons la Taxe Fonciere pour ce Local = 90 euros pour 2018 !!!

D'où ma question :

Qui doit payer la Taxe Fonciere du local transformateur EDF , nous le propriétaire du terrain ou EDF le propriétaire du Local ??????

Merci

Par **Chris / Joss Beaumont**, le **23/01/2020** à **16:34**

L'article 555 du Code civil prévoit que toute construction sur un terrain est présumée appartenir au propriétaire de ce dernier, sous réserve pour lui de décider soit la démolition du bien, soit sa récupération en indemnisant celui qui l'a fait édifier.

Dans le cas de la construction sur le sol d'autrui dans le cadre d'un bail, ce sont les clauses du contrat qui vont dicter la solution, il faut donc vérifier le contrat de bail pour connaître la réponse.

Par contre hum ... 90€ pour 45 logements ... c'est une démarche très zélée, on est sur quoi, 2€/logement?

Par **ornella**, le **23/01/2020** à **17:21**

Bonjour

Merci des infos

Chaque copropriétaire reçoit directement des impôts sa taxe foncière à payer ,

Les 90 euros de taxe foncière demandé par le syndic c'est uniquement pour le local EDF = 90 euros à répartir en millième sur les 45 copropriétaires.

Sur le règlement de copropriété il n'y a pas les détails du bail qui date de 1960 !!!!

Seulement ceci : Une parcelle de terrain d'environ 10m² sera loué à EDF pour l'implantation du local Transformateur .

On a changé environ 5 fois de syndic en 60 ans !!!

La taxe foncière serait donc à notre charge , mais dans cette taxe foncière une partie est pour les ordures ménagères et je crois savoir que le montant pour les ordures ménagères est à repercuter au locataire , pouvez vous me le confirmer ??

On en a assez de se faire plumer et le syndic ne nous aide pas ,

45 logements et que 22 places de parking !!

ce local EDF nous fait perdre 3 places de parking !!

1 euro de location par an depuis 1960 et jamais indiqué dans le compte de la copro!!

Loyer jamais révisé depuis 1960

C'est bien le syndic qui devrait s'occuper de cela ??

Merci

Par **Lorella**, le **23/01/2020** à **18:51**

Bonsoir

TEOM :

[quote]

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) peut être récupérée de plein droit par les propriétaires sur les locataires, à l'exclusion des frais de gestion.

[/quote]

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/je-suis-locataire-mon-propretaire-me-demande-de-payer-la-taxe-denlevement-des>

Qui doit payer la taxe foncière ?

[quote]

C'est le propriétaire ou [usufruitier](#) au 1er janvier d'un logement (appartement ou maison) qui doit payer la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Vous devrez la payer même si ce logement est loué à un locataire.

[/quote]

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F59>

Location du terrain nu sans clause de révision du loyer :

Le loyer de 1 euro par an est manifestement bas. A voir s'il est possible de négocier une révision de loyer avec EDF.

Par **ornella**, le **23/01/2020** à **19:46**

Bonsoir à tous

Merci pour vos réponses instructives, ?

Avec tous ces éléments je vais pouvoir agir auprès du syndic avec les autres membres du conseil syndical pour obtenir la copie du bail + la taxe des ordures ménagères à imputer au locataire EDF et si possible une révision du prix du loyer .

Bonne continuation sur le Forum

Par **Lorella**, le **27/01/2020** à **18:45**

[quote]

Avec tous ces éléments je vais pouvoir agir auprès du syndic avec les autres membres du conseil syndical pour obtenir la copie du bail + la taxe des ordures ménagères à imputer au locataire EDF et si possible une révision du prix du loyer .

[/quote]

TEOM : EDF est locataire du terrain, mais personne n'y vit, j'imagine. C'est donc absurde d'imputer cette taxe à EDF qui ne produit pas d'ordures ménagères.

TFPB : EDF est locataire du terrain, mais est propriétaire du local. Les impôts facturent-ils directement EDF pour ce local ?

Avez-vous d'aller plus loin en interrogeant les impôts. Ce n'est pas si simple que cela.

Par **Chris / Joss Beaumont**, le **27/01/2020** à **23:19**

À noter que si EDF loue ce terrain 1€, c'est sans doute la contre-partie de la mise à disposition du transformateur pour vos appartements ... ?

EDF empiète sur votre terrain, certes, en dédommagement ils donnent 1€ symbolique mais, en contre-partie, ils ont pris à leur charge la construction et l'entretien d'un transformateur (et ça c'est pas 1€).

Concernant la TEOM, je ne serais pas surpris qu'il existe une exception visant ce genre de cas d'espèce où vous avez un "locataire" qui n'est en fait qu'un local de transformation et donc ne produit aucun déchet.

Par **Lorella**, le **28/01/2020** à **12:26**

Tout le monde n'a pas un transformateur dans son terrain et il bénéficie aussi à d'autres logements qui sont situés en dehors de ce terrain.

Ici une convention établie entre un propriétaire privé et ERDF dans les Yvelines en 2014 avec une indemnité de 40 € par m² et par an révisable chaque année selon l'indice TP 01 (cf page 4)

https://www.yvelines.fr/wp-content/uploads/2014/32_Annexe_7___Convention_ERDF1389705579709.pdf

Par **Chris / Joss Beaumont**, le **28/01/2020 à 15:15**

Je reste perplexe, les transformateurs sur les terrains des ensembles d'immeubles ont en général vocation première à permettre l'alimentation de l'ensemble du fait de sa construction récente, empêchant souvent un raccordement au réseau déjà existant ce qui justifie bien souvent une servitude administrative.

Eu égard au service "offert" par ce transformateur à la société, je doute qu'une action en justice soit de nature à réellement pénaliser EDF voir même, une action pourrait mener à la perte de ce morceau de terrain par les actuels propriétaires suivant l'humeur des uns et des autres.

Étant donné que le transformateur répond à une cause d'utilité publique, qui ne saurait être contestée, on pourrait imaginer ordonner la cession du terrain à EDF ou à la mairie.

545 du C.Civ disposant que "Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique".

L'utilité publique d'un transformateur EDF faisant peu de doute, ça serait à mon sens bien superflu d'engager de l'énergie et de l'argent dans un procès qui se solderait par une victoire d'EDF.

Rappelons qu'avec la loi de 1906, ERDF peut, sans votre consentement, faire passer à sa guise des lignes hautes tensions au dessus de chez vous.

Peu de chance depuis 2009 puisque ERDF a entrepris l'enfouissage du réseau mais, c'est pour dire la liberté dont ils disposent.

La Cour de Cassation avait déjà répondu à plusieurs questions sur ce thème en 2014.

"Accepter la pose d'un transformateur public sur son terrain privé, c'est prendre un engagement définitif, pour une durée indéterminée, sans possibilité de revenir facilement sur cette autorisation."

Si on poursuit, on s'aperçoit que le C.E et la C.Cass ne cessent de se renvoyer la balle, l'un arguant que c'est au juge judiciaire de connaître de l'entier litige s'il est question d'un terrain privé, l'autre considérant que c'est au juge administratif d'en connaître car EDF/ERDF "Attendu qu'ayant retenu, par un motif non critiqué, que l'implantation du transformateur électrique n'était pas constitutive d'une voie de fait et que la demande de suppression de cet ouvrage relevait de la compétence du juge administratif" et que l'on a une servitude administrative.

Pour la petite histoire, ces personnes avaient été jusqu'à clôturer le transformateur, "La demande de M. et Mme Y... en démolition de cet ouvrage devait être rejetée et qu'ils devaient laisser pénétrer sur leur fonds les agents d'ERDF ou accrédités par elle ; "

Dans d'autres situations, la servitude administrative se fait coiffer au poteau par le juge judiciaire qui décide d'y appliquer son exception et tant à donner raison aux demandeurs qui exigent le déplacement du transformateur.

Tout cela pour dire que si cela ne peut se régler à l'amiable, il y a 99,99% de chance qu'il faille y régler par devant les juridictions et, eu égard aux coûts que représentent des procédures qui vont jusqu'à la Cour de Cass ou au C.E ...

Idéalement, c'est une solution amiable qu'il conviendrait de trouver, si la question est uniquement de vous défausser de la taxe foncière, il ne serait pas inutile de contacter EDF pour voir avec eux s'il est possible de considérer que le nouveau loyer pourrait être du montant de la TF, tout le monde y gagne, EDF a peut à donner, vous ne payez plus la TF pour le transfo ...

Par **Chris / Joss Beaumont**, le **28/01/2020 à 15:15**

Je reste perplexe, les transformateurs sur les terrains des ensembles d'immeubles ont en général vocation première à permettre l'alimentation de l'ensemble du fait de sa construction récente, empêchant souvent un raccordement au réseau déjà existant ce qui justifie bien souvent une servitude administrative.

Eu égard au service "offert" par ce transformateur à la société, je doute qu'une action en justice soit de nature à réellement pénaliser EDF voir même, une action pourrait mener à la perte de ce morceau de terrain par les actuels propriétaires suivant l'humeur des uns et des autres.

Étant donné que le transformateur répond à une cause d'utilité publique, qui ne saurait être contestée, on pourrait imaginer ordonner la cession du terrain à EDF ou à la mairie.

545 du C.Civ disposant que "Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique".

L'utilité publique d'un transformateur EDF faisant peu de doute, ça serait à mon sens bien superflu d'engager de l'énergie et de l'argent dans un procès qui se solderait par une victoire d'EDF.

Rappelons qu'avec la loi de 1906, ERDF peut, sans votre consentement, faire passer à sa guise des lignes hautes tensions au dessus de chez vous.

Peu de chance depuis 2009 puisque ERDF a entrepris l'enfouissage du réseau mais, c'est pour dire la liberté dont ils disposent.

La Cour de Cassation avait déjà répondu à plusieurs questions sur ce thème en 2014.

"Accepter la pose d'un transformateur public sur son terrain privé, c'est prendre un engagement définitif, pour une durée indéterminée, sans possibilité de revenir facilement sur cette autorisation."

Si on poursuit, on s'aperçoit que le C.E et la C.Cass ne cessent de se renvoyer la balle, l'un arguant que c'est au juge judiciaire de connaître de l'entier litige s'il est question d'un terrain privé, l'autre considérant que c'est au juge administratif d'en connaître car EDF/ERDF "Attendu qu'ayant retenu, par un motif non critiqué, que l'implantation du transformateur électrique n'était pas constitutive d'une voie de fait et que la demande de suppression de cet ouvrage relevait de la compétence du juge administratif" et que l'on a une servitude

administrative.

Pour la petite histoire, ces personnes avaient été jusqu'à clôturer le transformateur, "La demande de M. et Mme Y... en démolition de cet ouvrage devait être rejetée et qu'ils devaient laisser pénétrer sur leur fonds les agents d'ERDF ou accrédités par elle ; "

Dans d'autre situation, la servitude administrative se fait coiffer au poteau par le juge judiciaire qui décide d'y appliquer son exception et tant à donner raison aux demandeurs qui exigent le déplacement du transformateur.

Tout cela pour dire que si cela ne peut se régler à l'amiable, il y a 99,99% de chance qu'il faille y régler par devant les juridictions et, eu égard aux coûts que représentent des procédures qui vont jusqu'à la Cour de Cass ou au C.E ...

Idéalement, c'est une solution amiable qu'il conviendrait de trouver, si la question est uniquement de vous défausser de la taxe foncière, il ne serait pas inutile de contacter EDF pour voir avec eux s'il est possible de considérer que le nouveau loyer pourrait être du montant de la TF, tout le monde y gagne, EDF a peut à donner, vous ne payez plus la TF pour le transfo ...

Par **Lorella**, le **28/01/2020 à 16:58**

Je pense que le syndic n est pas au stade d une requête en justice, mais simplement de faire le point sur ce qui est imputable ou non à EDF et renégocier le prix du loyer. Après recherche d informations ici et là, le syndic pourra communiquer sur ce qu il souhaite obtenir auprès d EDF.

Par **ornella**, le **28/01/2020 à 20:24**

Bonjour à Tous

Ce transfo sur le parking privé de notre copropriété dessert aussi d'autres habitations dans la rue,

On est 45 copropriétaires et environ 65 véhicules ,

on ne dispose que de 25 places de parking

notre copropriété est seul à payer la taxe Fonciere

on n'a jamais encaissé un seul euro de loyer car faut lire ceci au paragraphe Indemnités: "" Le loyer sera mis en recouvrement chaque année par le propriétaire auprès d'ERDF "" ne pas oublier ceci sinon ERDF ne paye pas !!!!)?

ce local nous fait perdre 3 places de parking

Donc tout à fait normal que l'on se rebelle pour ne plus payer cette taxe foncière et voir pour obtenir une révision du Loyer !!

Voici de bonnes infos concernant la Taxe Foncière pour local transformateur construit par EDF sur un terrain vous appartenant .

--C'est le **propriétaire** (personne physique ou morale) du bien immobilier qui est débiteur de la **taxe foncière sur les propriétés bâties**, à raison de l'article 1400 du code général des impôts.

C'est EDF qui a construit le Local transformateur , il en est le propriétaire.

C'est EDF qui est redevable de la **taxe foncière sur les propriétés bâties** , car il est **seul propriétaire du transformateur**, et par ailleurs parce que la **taxe foncière** afférente à un **bien construit par le locataire sur le terrain loué** (et c'est le cas), **est due par le locataire du terrain !!**

sauf "clause de transfert immédiat de la propriété de ce bien au(x) propriétaire(s) du terrain" - ce qui est impossible, s'agissant d'un transformateur EDF - stipulation de "transfert immédiat de propriété" devant alors figurer clairement dans le bail

(en ce sens : arrêt du Conseil d'Etat n° 387 972 du 24 février 2017).

A noter d'ailleurs, pour information, que pour l'**établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties** de ce type de construction particulière (transformateur), la valeur locative est calculée d'une manière différente de celle utilisée pour un immeuble à usage d'habitation.

Ce transformateur devrait donc être répertorié au Cadastre et à la "matrice cadastrale" comme étant la propriété d'EDF

Votre Syndic / société immobilière de copropriété peut d'ores et déjà, sur le fondement de ce que je viens de vous préciser (CGI + jurisprudence du Conseil d'Etat), adresser au Service des impôts fonciers dont elle dépend (en recommandé avec accusé de réception),

une réclamation portant sur 2 années de taxe foncière (2020 et 2019), car le délai de réclamation est égal au "délai de reprise" de l'administration, et en matière d'impositions directes locales, c'est 2 ans, soit : l'année en cours + l'année précédente

. Il faut expliquer les motifs juridiques et jurisprudentiels (voir ci-dessus), demander la "décharge" des impositions de 2019 et 2020 et leur transfert définitif à EDF, joindre les 2 avis d'imposition (2019 et 2020) reçus, ainsi qu'une copie intégrale du bail .

Et voici une copie vierge de bail /location de terrain à EDF le prix peut varier de 10 à 40 euros le M2 et par An

PREALABLEMENT, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT : En tant que gestionnaire du réseau

de distribution,

ERDF est

légalement investie de la mission de service public de distribution d'électricité, qu'elle exerce au travers de contrats de concessions conclue avec les autorités locales compétentes en la matière. Pour mener à bien sa mission, elle est amenée à développer et construire des ouvrages, parmi lesquels les postes de distribution d'électricité. ERDF sollicite dans ce cadre, et dans les conditions fixée par les articles 7 et 9B du cahier des charges applicable à la concession la mise à disposition d'une parcelle adéquate auprès des propriétaires concernés. Par conséquent, les Parties ont conclu la présente Convention. IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :Le propriétaire susnommé se déclarant propriétaire du terrain, lui et ses ayants-droit concèdent à ERDF au titre de la mise à disposition au profit de la distribution publique d'électricité, les droits suivants :

OCCUPATION Le propriétaire reconnait à ERDF le droit d'occuper

un

terrain d'une superficie de sur laquelle est installée un poste de transformation avec tous les appareils et tous leurs accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (plan délimitant l'emplacement réservé à ERDF annexé à la présente convention).

Les appareils situés sur ce terrain font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par ERDF.

Et Ils pourront également desservir d'autres clients .?

Le

propriétaire du terrain s'engage à laisser accéder en permanence, de jour comme de nuit, à l'emplacement réservé à ERDF (postes et canalisations), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel. Les dégâts qui pourraient être causés aux biens, à l'occasion de la construction, de la surveillance, de

l'entretien et de la réparation des ouvrages, ainsi que de leur emplacement, feront l'objet d'une remise en état de la part d'ERDF. Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence. Les plans annexés à la convention situent le terrain, le poste et l'auto-transformateur, les canalisations et les chemins d'accès.

ENTRETIEN

ERDF prends en charge l'entretien de la superficie de terrain mis à sa disposition et de tous les ouvrages qu'ERDF a construit. ERDF en assure, à sa charge, la surveillance, la réparation et le remplacement des ouvrages.

OBLIGATIONS

DU PROPRIETAIRE Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre l'auto transformateur et le poste ou d'en gêner l'accès .

RESPONSABILITES

Le propriétaire sera dégagé de toute responsabilité à l'égard d'ERDF pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait aux ouvrages faisant l'objet de la convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part. En outre, si l'atteinte portée aux ouvrages résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de sa part et si les dommages sont ainsi causés à des tiers, ERDF garantit le propriétaire contre toute action aux fins d'indemnités qui pourrait être engagée par ces tiers.

ERDF

renonce à toute action en responsabilité civile contre le Propriétaire pour les accidents ou dommages qui pourraient survenir aux personnes ou aux biens du fait de l'exercice de la tolérance. ERDF prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations. Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

INDEMNITE (PRIX du LOYER) La présente convention est consentie

et acceptée moyennant une redevance de .. € par m² et par an soit une redevance annuelle de €,? REVISABLE CHAQUE ANNEE selon l'indice TP01. Il sera mis en RECOUVREMENT chaque année par le PROPRIETAIRE auprès d'ERDF .

DUREE DE LA CONVENTION La présente convention prend effet à

compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et

2, et de

tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre

de toute occupation et mettant fin à la présente convention, ERDF fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages et de la remise dans son état initial du terrain concédé .

DIVERS

La présente convention est exemptée du timbre et pourra être enregistrée gratis en application des dispositions de l'Article 1045 II 3° du Code Général des Impôts.

FORMALITES La

présente convention sera, après signature par les parties, authentifiée

pour être publiée à la conservation des hypothèques aux frais d'ERDF.

Bonne lecture à tous

Par **Lorella**, le **29/01/2020** à **11:28**

Bonjour

C est une lettre des impôts que vous avez recue, je suppose.

[quote]

Ce transformateur devrait donc être répertorié au Cadastre et à la "matrice cadastrale" comme étant la propriété d'EDF

[/quote]

Cette formalité n ayant pas été réalisée, les impôts n ont pas pu facturer directement EDF.

Le bail stipule bien que c est au propriétaire de recouvrer le montant du loyer et que celui-ci est révisable selon l indice TP01.

Rien n a été fait par les syndics précédents.

Vous ne pouvez pas revenir des décennies en arrière pour réclamer des loyers et charges., ni réviser les loyers selon l indice.

En terme de bail d habitation, le délai de prescription est de 3 ans. Pour la révision des loyers, le délai est d un an. Passé ce délai, la révision est perdue.

Là il ne s agit pas d un bail d habitation. La règle est différente et je ne la connais pas. Il faudrait plus simplement renégocier le prix du loyer à compter de cette année et penser chaque année le réviser à la date concernée. Le tout par un avenant à cette convention.

J ai trouvé cet indice ici :

<https://www.indices-pro.com/indices/affiche.php?var=TP01@201000C>

Par **ornella**, le **29/01/2020** à **12:48**

Bonjour lorela

C'est le propriétaire du " bati " qui doit payer la taxe fonciere ,

Nous voulons seulement qu'à l'avenir cette taxe soit imputée à EDF et récupérer le prix de la taxe fonciere sur les 2 années precedentes ce qui est prévu pour ce genre de bail ,

Et pouvoir pour à partir de 2020 renégocier le prix du loyer actuel d'un euro par An inchangé depuis 1960 !!!

Et surtout que le syndic n'oublie pas pour la suite .

Sur le plan cadastral le local EDF est bien représenté sur notre terrain ,

Et sur le reglement de copro il est bien mentionné que le notaire a publié le bail au bureau des hypoteques , sur le Bail il est tres certainement indiqué qui est le proprietaire du terrain et qui est le proprietaire du Bati !!!

Quel service a mal fait son boulot d'enregistrement ??

Je dois aller au centre des impots Fonciers et cadastre pour essayer d'obtenir copie du bail .

Merci à Tous pour votre implication sur le Post

Par **Lorella**, le **29/01/2020** à **13:28**

Informers les impôts de ce manquement pour rétablir la situation

Informers EDF du montant du loyer à renégocier.

Ca ne devrait pas être impossible.

Par **Lorella**, le **30/01/2020** à **19:41**

Pour rappel, point 6 de la charte du forum

➔6) N'oubliez pas que Juristudiant est un forum étudiant. De ce fait nous ne sommes pas habilités à répondre aux demandes de conseils juridiques personnels. Les réponses que nos utilisateurs fourniront à de telles questions ne sauraient en rien engager leur responsabilité ou celle des administrateurs et modérateurs du site. Mais surtout elles ne remplaceront jamais les conseils avisés d'un professionnel.

En effet nos réponses se limitent à des informations, des sources documentaires.